

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

JUIN 2014

FRANCE

LANGUEDOC
ROUSSILLON

HERAULT

COMMUNAUTE
DE COMMUNES
VALLÉE DE L'HERAULT

COMMUNE DE ST-
ANDRE-DE-SANGONIS

Révision approuvée par DCM le 06.07.2006

1^{ère} modification approuvée par DCM le 31.07.2009

1^{ère} révision simplifiée approuvée par DCM le 19.10.2010

2^{ème} révision simplifiée approuvée par DCM le 10.02.2012

2^{ème} modification approuvée par DCM le 10.02.2012

3^{ème} révision simplifiée approuvée par DCM le 03.07.2013

3^{ème} Modification

approuvée par D.C.M. du : 28 avril 2015

SOMMAIRE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

COMMUNE DE SAINT ANDRE DE SANGONIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

DATE D'ETABLISSEMENT *DU POS* : JUILLET 1990

DATE DE PUBLICATION *DU POS* : 07 DECEMBRE 1990

DATE D'APPROBATION *DU POS* : 14 JUIN 1991

MODIFICATIONS : 29 MARS 2005

DATE D'APPROBATION *DU PLU* : 06 JUILLET 2006

REGLEMENT

Titre 1 - Dispositions générales

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone Ua : centre ancien, avec un habitat dense – page 9

Zone Ub : habitat pavillonnaire- page 13

Zone Uc : zones d'activité à l'entrée de ville- cave coopérative distillerie – page 17

Zone AUa : dont l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble – page 21

Zone AUc : secteurs de loisirs qui peut être construit sous réserve de sa desserte par le réseau d'eaux usées de la commune. – page 26

Zone AUd : secteurs d'urbanisation future qui ne seront ouverts à l'urbanisation que par modification ou révision du plan local d'urbanisme, que lorsque la capacité de la station d'épuration aura été augmentée- page 30

Zone AUe : secteur d'urbanisation réservé à des équipements publics/collèges etc... - page 32

Zone AUf : secteur d'urbanisation réservé aux locaux commerciaux liés à l'agriculture - page 36

Zone AU z : secteur d'urbanisation qui ne seront ouverts à l'urbanisation que par création de ZAC aux règles spécifiques page 40

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone A - secteurs « A b » réservé aux constructions de logements liés à l'exploitation agricole (lieu dit Cambous) - un secteur incluant la zone inondable rouge de la Lergue et la zone rouge inondable de l'Hérault ; cependant, ces terrains étant agricoles, ils ont été classés en zone « A », avec une trame spécifique zone inondable.- un secteur Az, où des prescriptions de protection du captage de l'Hérault ont été définies - un secteur Aw pour les ouvertures de carrière – page 40

Zone N - une zone spécifique Np ou sont autorisés les équipements publics (secteur du pont de Gignac, Jandos, Carrabottes,) – page 48

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

SECTION 1 : LES REGLES GENERALES ET LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

- R 111-2 salubrité et sécurité publique
- R 111-3.1 protection contre les nuisances, bruit notamment
- R 111-3.2 conservatoire et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111-4 desserte (sécurité des usagers) accès - stationnement
- R 111-14.2 respect des préoccupations d'environnement
- R 111-15 respect de l'action d'aménagement du territoire
- R 111-21 respect du patrimoine urbain, naturel et historique

SECTION 2 : LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

- Les lois L110 et L121-1 du code de l'urbanisme
- L'article L111-1.1 du code de l'urbanisme : les PLU doivent être compatibles avec les lois d'aménagement et d'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement, et les orientations des schémas de cohérence territoriale.

SECTION 3 : LES AUTRES TEXTES

- la loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992
- la loi paysage du 8 janvier 1993
- la loi Barnier du 2 février 1995
- la loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001
- la loi du 31 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- décret du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996, relatifs au classement des voies
- la loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996
- la loi du 17 janvier 2001 et décret du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive
- la loi du 30 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbains

SECTION 4 : LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Ils sont régis par la loi du 27 septembre 1941 et les décrets du 5 février 1996 et 25 février 1993.

En application des articles L 123-1.7^{ème} et R123-11.h des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels, des prescriptions particulières peuvent être édictées.

En application de l'article R 123-3.2, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 5 : LE SURSIS A STATUER

L'article 111-7 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être opposé un sursis à statuer sur une demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ces cas sont prévus par les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6 (dernier alinéa), L 311-2 et L 313-2 (alinéa 2).

SECTION 6 : LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont instituées et gérées selon leur propre législation. Elles trouvent leur fondement dans des textes spécifiques, autres que le code de l'urbanisme.

Conformément aux articles L 126-1 et R 126-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit comporter en annexe, les servitudes d'utilité publique.

A l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

SECTION 7 : LES OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

L'article L 111-9 instaure un sursis à statuer dès qu'il y a opération d'utilité publique.

L'article L 421-4 dispose que, dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux de constructions compris dans le périmètre de l'opération.

SECTION 8 : LES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme spécifiques peuvent être établies en complément des dispositions du PLU, conformément à l'article R 315-5 e) du code de l'urbanisme. Ces règles particulières, contenues dans le dossier d'autorisation de lotir sont applicables concomitamment aux dispositions du PLU, durant une période de dix ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L 315-2.1 alinéa 1^{er}). Toutefois, après ce délai de 10 ans, ces règles peuvent être maintenues à la demande des colotis, selon les modalités prévues à l'article L 315-2.1, 2^{ème} alinéa.

Aux termes de l'article R 123-14, la liste des lotissements concernés par ce maintien est reportée en annexe au PLU. Il est souhaitable que l'article 2 du titre I du règlement du PLU précise ces dispositions, à titre d'information, et renvoie à la liste figurant en annexe, ainsi qu'au plan les repérant, s'il existe.

Dans l'ensemble des lotissements, les dispositions du règlement de lotissement resteront applicables après la période de 10 ans ou celui-ci devient caduc. Les clôtures, en règle générale, seront limitées à 1,80 m.

SECTION 9 : LES ZAC

Le plan d'aménagement de zone et le règlement propre à la ZAC sont supprimés. C'est désormais dans le plan local d'urbanisme que devront figurer les règles d'aménagement.

Article 3 - Division du territoire en zones

SECTION 1 : LES ZONES DU PLU

Le plan local d'urbanisme est divisé en plusieurs zones :

- les zones urbaines : U

Ce sont des zones déjà bâties et desservies par les réseaux publics.

Trois types de zone U sont définis sur la commune :

Ua : correspondant au centre (ancien habitat dense ou à densifier)

Ub : correspondant à la périphérie (habitat pavillonnaire)

Uca : correspondant à la zone d'activité agricole à l'entrée Est de la ville (cave coopérative distillerie).

Ucb : correspondant à la zone d'activité et à ses extensions.

Ces zones sont divisées en secteurs, en fonction de caractéristiques particulières :

Ub : secteur d'extension de la commune, desservi par le réseau public d'assainissement

Ub w : secteur devant accueillir des logements plus denses qu'en secteur Ub et équipements

- les zones urbanisables : AU

Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Ces zones sont divisées en secteurs :

AU a : dont l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

AU c : secteurs de loisirs qui peut être construit sous réserve de sa desserte par le réseau d'eaux usées de la commune.

AU d : secteurs d'urbanisation future qui ne seront ouverts à l'urbanisation que par modification ou révision du plan local d'urbanisme, que lorsque la capacité de la station d'épuration aura été augmentée.

AU e : secteur d'urbanisation réservé à des équipements publics/collèges etc...

AUf : secteur d'urbanisation réservé aux locaux commerciaux liés à l'agriculture.

AUz: secteur d'urbanisation qui ne seront ouverts à l'urbanisation que par création de Z.A.C. aux règles spécifiques.

- les zones agricoles : A

Ce sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Ces zones sont divisées en secteurs :

-Un secteur Ab réservé aux constructions de logements liés à l'exploitation agricole (Lieu-dit Cambous)

-Un secteur Ac réservé aux constructions de locaux commerciaux liés à l'agriculture (lieu-dit « mas de quatre »)

-Un secteur Az protégeant les captages de l'hérault.

-Un secteur Aw pour les ouvertures de carrière.

- les zones naturelles et forestières : N

Ce sont des zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend un secteur Np dans lequel les équipements publics sont autorisés (lieu-dit pont de gignac, Jandos et Carbotte)

SECTION 2 : LES ZONES INONDABLES

En application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme et de la loi du 2 février 1995, l'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer une zone inondable rouge, sur la commune de Saint André de Sangonis.

Cette zone est assortie d'un règlement qui détermine les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre.

La zone rouge correspond à une zone d'écoulement principal où les hauteurs d'eau et les courants peuvent être très importants. On distingue 3 types de zones rouges :

1 - zone rouge R : pour les zones naturelles, et dont la hauteur d'eau en crue centennale est supérieur à 0,50 m.

2 - zone rouge RU 1 : pour les secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau supérieure à 1,50 m en crue centennale ou si la lame d'eau est comprise entre 0,50 et 1,50 et si l'extension continue de l'urbanisation est possible en dehors de la zone inondable.

3 - zone rouge RU 2 : pour les secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau comprise entre 0,50 et 1,50 m en crue centennale et si l'extension continue de l'urbanisation n'est pas possible en dehors de la zone inondable.

La commune de Saint André de Sangonis est concernée par la zone rouge « R ».

Celle-ci couvre une partie des zones « A », « N » et « U » du PLU.

Indice a : Secteur inondable AConstructions interdites

Sur les terrains compris dans ce secteur, les constructions, murs de clôture, remblaiements, ainsi que l'édification d'obstacles susceptibles de s'opposer au libre cours des eaux sont interdits.

Toutefois :

1 - Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle :

- ♦ au réaménagement de bâtiments existants, à l'exception de ceux qui constituent un obstacle sensible à l'écoulement des eaux et à condition que ce réaménagement ne soit pas de nature à aggraver les risques liés aux inondations ou à en créer de nouveaux.
- ♦ à l'extension des ouvrages et installations d'intérêt général visé à l'article 4 ci-après sous les mêmes réserves

2 - Les bâtiments à usage temporaire, tels qu'abris à bateaux, locaux sanitaires des campings, peuvent être autorisés sous les mêmes réserves que le 1°.

3 - Les petits bâtiments à usage agricole, dont l'emprise est inférieure à 2% de la superficie de la parcelle et au plus égale à dix mètres carrés (10 m²) peuvent être autorisés sous les mêmes réserves que le 1°.

La commune de Saint André de Sangonis est concernée par la zone rouge « R »

Zones	Clauses réglementaires
	Sont admis
R - RU1 - RU2	<u>Construction et ouvrage existants</u> .Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture).
R - RU1 - RU2	.Les aménagements de confort internes, sans accroissement de la surface habitable.
R - RU1 - RU2	Les modifications des constructions : sans création de surface au sol sans changement de destination, sauf si celui-ci est de nature à réduire le risque sans accroissement de la surface habitable et à condition qu'elles réduisent la vulnérabilité des biens et à améliorent la sécurité des personnes.
R	.Si la hauteur d'eau en crue centennale est inférieure à 1,50 m, l'extension limitée de bâtiment agricoles strictement nécessaires à l'exploitation, sous réserves: - que leur implantation ne crée pas d'obstacles à l'écoulement des crues. - que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.
R	<u>Camping existants</u> .L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les règlements <u>Construction et ouvrage nouveaux</u>
R - RU1 - RU2	.Les forages A.E.P

R - RU1 - RU2	.Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
R - RU1 - RU2	.Les ouvrages hydrauliques et de protection d'intérêt général indispensable à la régulation des crues après étude hydraulique.
R - RU1 - RU2	.La création ou modification de clôture légères (3 fils ou grillagées) sans murs de soubassement.
RU 2	.Le création de constructions nouvelles sous réserves : - de ne pas créer de surfaces habitables et annexes en dessous du niveau de la côte P.H.E - de ne pas créer de surfaces de garages en dessous du niveau de la côte P.H.E, sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune, et seulement pour les centres anciens, qu'elles soient conçues de façon que leur vulnérabilité en dessous de la côte de référence soit la plus faible possible.
	<u>Opération d'urbanisme en cours</u>
R - RU1 - RU2	.Après un examen au cas, pour les opération d'urbanisation (Z.A.C, P.A.E, lotissement...) déjà autorisés, dont les équipements sont terminés et seulement pour les secteurs déjà commercialisés, les constructions pourront être admises lorsque la hauteur d'eau en crue centennale est inférieur à 1,50m.
	<u>.Terrassements</u>
R - RU1 - RU2	.Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement, le stockage ou l'expansion des eaux de crue
R - RU1 - RU2	.Tous les travaux de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés dans la colonne ci-contre, intitulée "SONT ADMIS", et en particulier les réparations au gros œuvres des dégâts occasionnés par les crues
	<u>.Utilisations du sol</u>
R - RU1 - RU2	.Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue/
R - RU1 - RU2	.Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants
R - RU1 - RU2	.Tout stationnement de longue durée sur le domaine public.

R - RU1 - RU2	.Les occupations et activités temporaires (parcs d'attractions, fêtes foraines...) en dehors de la période du 1er mai au 31 août.
R - RU1 - RU2	.Touts remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.
	<u>.Utilisation du sol</u>
R - RU1 - RU2	.Pour mémoire : veiller en particulier à examiner le cas des foires, marchés, manifestations recevant un public nombreux etc...
R - RU1 - RU2	.Le stationnement des véhicules sur le domaine public en agglomération sous réserves qu'il soit limité dans la durée.
R - RU1 - RU2	.Les parcs de stationnement des véhicules sous réserves qu'il soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonce de crues.

- Pour les ruisseaux qui n'ont fait l'objet d'aucune étude hydraulique, et où aucune limite précise de zone inondable n'a pu être établie, une zone non aedificandi de 4 mètres à compter des berges, doit être établie.
Dans ces bandes, toute construction, tout mur de clôture, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux, sont interdits.
- Pour les ruisseaux de Lagarel, Ravanière, Bezombes, Rives prés, Arnoux, Tieulade, Lagamas, la zone non aedificandi est de : 12 m de part et d'autre de l'axe
Autres cours d'eau : 15 à 20 m de part et d'autre des berges de l' Hérault, Lergue 20 m et 10 m des axes porté sur plan des servitudes d'utilité publiques III 2b en fonction de la nature du terrain et de sa topographie.
Dans ces bandes, toute construction, tout mur de clôture, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux, sont interdits.
(une étude sur les risques d'inondation de l'ensemble des ruisseaux de la commune doit être entreprise)

Annexe a l'article 3 du titre 1

Définition des zones non aedificandi des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune

Les bandes de terrains visés à l'article 3 du titre I et dans lesquelles l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

Cours d'eau	Largeur de la bande	Observations
1- Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques	- bande de 24 m sur nombreux cours d'eau - Hérault 20m et 15m des berges - Lergue 10 à 20m des axes	porté sur plan de zonage II 3 et suivants (a,b,c)

2- Autres cours d'eau permanents ou temporaires	12 mètres minimum de part et d'autre de l'axe	
3- Cours d'eau n'ayant fait l'objet d'aucune étude spécifique	4m	

SECTION 3 : EMBLEMENTS RESERVES ET ESPACES BOISES CLASSES

Des contraintes d'urbanisme peuvent être instituées dans le plan local d'urbanisme ; elles sont réglementées par le code de l'urbanisme.

- les emplacements réservés par les articles L 123-2.b, L423-1, R 123-12.c.
- les espaces boisés classés par les articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-4 ;

Article 4 – Les adaptations mineures

L'article L 123-1 (avant dernier alinéa) du code de l'urbanisme prévoit que « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Article 5 – Assainissement individuel :

Néant

Article 6 - Bruit des infrastructures :

La commune de Saint Andrée de Sangonis est concernée par des voies importantes :

-L'autoroute A750 – voie de catégorie II. La bande de terrain soumise au bruit est de 250 mètres. Cette bande s'étend de part et d'autre de la voie.

-La R.N. 109 –classée en catégorie 2, du début et à la fin de la rue en U au centre du village. Classée en catégorie 3, de l'entrée de Saint André de Sangonis jusqu'au début de la rue en U et de la fin de la rue en U et la sortie de Saint Andre de Sangonis.

La largeur de la bande affectée par le bruit, est de :

250 mètres pour la catégorie 2.

100 mètres pour la catégorie 3.

Cette bande s'étend de part et d'autre de l'emprise de la voie.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

Il s'agit de zones déjà urbanisées et équipées. Saint André de Sangonis comprend 3 zones :

- U a qui correspond au centre ancien, avec un habitat dense
- U b qui correspond à un habitat pavillonnaire (Ub et Ubw)
- U c qui correspond aux zones d'activités à l'entrée de la ville - cave coopérative distillerie - ZAE de la Garrigue (Uca et Ucb)

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat, des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant.
- . Les campings
- . Les terrains de stationnement des caravanes
- . Les parcs résidentiels de loisirs.
- . Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- . Les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant.

Article Ua 2 - Occupations ou utilisations du sol soumis à des conditions particulières

§ I - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant
 - les exhaussement et affouillement nécessaires aux projets admis dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 - Accès et voirie

§ I - Accès

- . Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- . Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- . Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§ II – Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 25 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

§ I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable. La défense incendie doit être assurée par des poteaux distants de 200 m maximum et, alimentés par des canalisations dont le débit est suffisant.

§ II – Eaux usées

. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (conforme à une étude hydraulique et géotechnique). Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

. Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphonique et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible et réalisé en torsadé.

. Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Implantations à l'alignement :

. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Autres implantations :

. Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet intéresse au moins un coté complet d'îlots
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Et pour les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1^{er} Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- a) lorsque le projet de construction intéresse au moins un coté complet d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m.
- b) lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.
- c) pour les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général.

Dans ces cas, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La hauteur étant prise à l'égout du toit concerné.

2^{er} Au-delà de cette profondeur de 15 m les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ($L=H/2$)

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- . si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 m sur une longueur de 10 m maximum.
- . si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives ($L = \frac{H1 + H2}{3}$).

3

. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4,00 m de hauteur totale et dans le cas d'opération d'ensemble, groupement d'habitation collective.

. En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article Ua 10 - Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée.
- l'autre limite la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue

Définition de la Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m soit un rez de chaussée + 2 étages et comble.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et protection du paysage

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les terrains accessibles et utilisés pourront être admis dans le respect du passage précédent et dans la proportion maximale de 30 %.

Les toitures terrasse incorporées aux toitures en tuiles : celles-ci sont autorisées sous réserve qu'elles soient incorporées au corps de toiture sans suppression des rives, des génoises, égouts existants ou à créer. Elles sont limitées à 30 % de la surface d'emprise des toitures.

Clôture sur domaine public :

Celles-ci seront limitées à 1.8 m de hauteur. Elles seront enduites en harmonie avec les façades principales

Article Ua 12 - Stationnement

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 m et une longueur inférieure à 4,5 m.

Une place de stationnement handicapé sera prévue pour tout parking supérieur à 10 places.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- . au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher.
- . au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² et plus de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement nécessaire aux besoins de l'établissement.

- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Article Ua 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre tout les 75 m².

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub ET Ubw

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel réalisé isolément ou dans le cadre d'un lotissement, d'équipements publics, services, artisanat.

Cette zone est située en prolongement du centre ancien.

Elle comprend trois secteurs Ub, Ubw, et Uba différencié par les règles d'implantation des constructions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub 1 - Occupations ou Utilisations du sol interdites

Dans tous les secteurs de la zone Ub y compris Ubw et Uba.

. Les installations classées pour la protection de l'environnement (notamment les carrières) hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article Ub2.

. les dépôts quels qu'ils soient (caravane, mobil home, habitat léger de loisirs)

. les campings

. les terrains de stationnement des caravanes les parcs résidentiels de loisirs

. Les divers modes d'occupations des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article précédent.

. Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article Ub 2 - Occupations ou Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Occupations ou Utilisations du sol admises sous conditions :

. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosions).

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,

- que leur volume ou les aspects extérieurs soient compatibles avec le milieu environnant.

. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 - Accès et voirie

§ I - Accès

. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les voies express, voie piétonne.

. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile. brancardage. stationnement.

. Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (R.N. et C.D.)

Cas des lotissements et des groupes d'habitations :

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

Cas des constructions isolées :

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

§ II - Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 25 logements et leur longueur est limitée à 100 m pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Les voies privées doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres y comprenant un trottoir de 140 mini), afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

§ I – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable. La défense incendie doit être assurée par des poteaux distants de 200 m maximum et, alimentés par des canalisations dont le débit est suffisant.

§ II – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales, existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (conforme à une étude hydraulique et géotechnique). Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

. Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

. Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrains.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Des caractéristiques différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de constructions groupées.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

a) Implantation en recul

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- dans le secteur Uba.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux cotés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Cas particulier : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement et aux limites et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général pourront être implantés différemment.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération
- lorsque sur une bande de 10 m de longueur maximum sur l'ensemble des limites séparatives de la parcelle et de 4m de largeur prise sur la limite séparative, la construction ne dépasse pas 4m de hauteur. En dehors de cette bande la règle de retrait ci-dessus s'applique (retrait de 3 m minimum et $L = H/2$)
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique

Cas particulier / piscines :

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

Les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général pourront être implantés différemment.

Les constructions nouvelles respecteront un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A750 et de 75 m par rapport à l'axe de la N109 et du RD 908.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article Ub 9 - Emprise du sol

Non réglementé.

Article Ub 10 - Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée.
- l'autre limite la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue

Définition de la Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur absolue

La hauteur maximale est fixée à 13 mètres, soit un rez de chaussée et deux étages + comble.

La hauteur maximale pour les équipements publics ou sportifs spécifiques est à 20 m.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article Ub 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les clôtures n'excèdent pas 1,80 m de hauteur.

Elles seront réalisées avec un mur de 0.80 m de haut associé d'une grille et accompagné d'une haie, ou un mur bahut de 1.80 m.

Protection des paysages : les arbres existants par leur caractère paysager devront être conservés dans la mesure du possible

Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Une place de stationnement handicapé sera prévue pour tout parking supérieur à 10 places.

1-Pour les constructions à usage d'habitation :

. au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher.

. au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² ou plus de surface de plancher.

2-Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique

Article Ub 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre tous les 75 m².

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisés sur un terrain de plus de 3 000 m², 30 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres non bétonnés, perméables, dont 20% d'un seul tenant. Cette règle ne s'applique pas pour les opérations de construction ou d'aménagement d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

Il s'agit de zone d'activité économiques, elles sont au nombre de 2 :

Le secteur Uca est situé en entrée de ville Est Zone spécifique activité agricole cave coopérative - distillerie

Le secteur Ucb est situé à l'Est de la commune et concerne la zone d'activités économiques de la Garrigue et son extension (ZAE Garrigue et zone proche). Ce secteur est concerné par des orientations d'aménagement (cf. pièce II2bis)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités : industrie, artisanat, commerce. Elle comprend deux secteurs :

-Le secteur Uca situé en entrée de Ville Est (cave coopérative/distillerie) est plus spécifiquement lié aux activités liées à l'agriculture.

-Le secteur Ucb correspondant à la zone d'activité économique de la Garrigue à l'Est de la commune et ses extensions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uc 1 - Occupations ou utilisations du Sol interdites

- . Les constructions à usage d'habitation non autorisées à l'article Uc2
- . les campings,
- . les terrains de stationnement de caravanes,
- . les parcs résidentiels de loisirs
- . les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 2 - Occupations Ou Utilisations du Sol admises

- Occupations ou Utilisations du sol admises sous condition :

. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées et qu'elles sont intégrées architecturalement *au corps principal de bâtiment* simultanément aux établissements qui y sont liées.

Les logements ne devront pas excéder 40 % de la surface de plancher des bâtiments de la parcelle et 200 m² de surface de plancher par logement et ils seront limités à 1 par parcelle.

. Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

. En zone Ucb, les constructions (exceptés les équipements publics) ne sont autorisées que sous réserve de s'inscrire dans un aménagement cohérent qui devra respecter les orientations d'aménagement (cf. pièce II2bis).

. En zone Uc a, seules les constructions liées à l'économie agricole sont autorisées.

Article Uc 3 - Accès et voirie

§ I - Accès

. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express

. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

. Les accès doivent permettre le libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner pour la circulation publique.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite d'emprise de la voie.

§ II - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

§ I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

§ II - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

a) Eaux usées

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collective d'assainissement sans traitement et sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (conforme à une étude hydraulique et géotechnique). Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

5 mètres de l'alignement actuel

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 3 mètres.

Article Uc 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article Uc 10 - Hauteur des constructions

En zone Uca, la hauteur maximale des constructions est de 12 m, la hauteur maximale pourra être de 20 m pour 10% de la surface de plancher autorisée,

En zone Ucb, la hauteur maximale des constructions est de 10 m, la hauteur pourra être de 15 m pour 10 % de la surface de plancher autorisée. De la même manière des hauteurs plus importantes pourront être tolérées pour des ouvrages dont les nécessités d'exploitations l'exigent.

Article Uc 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions à usage d'habitation, de bureau ou recevant du public, et situées dans les bandes de bruit déterminées sur le plan de zonage, devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif aux exigences en matière d'isolation acoustique.

Protection des paysages : les arbres existants par leur caractère paysager devront être conservés dans la mesure du possible

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Clôtures

Chaque propriétaire ne pourra clôturer son terrain que selon les modes indiqués ci-après et distingués par rapport à la nature, publique ou privée, de l'espace mitoyen, et par rapport au caractère recherché. On rappelle ici que la clôture ne représente pas seulement une limite et une source de sécurité mais aussi un élément de mise en valeur ou de constitution d'un paysage.

Clôture entre terrain privé et espace public (celle-ci est facultative)

Elle sera constituée par:

- . grille de hauteur à maille carrée ou rectangulaire, hauteur maximum : 1.80 m, pas de mur.
 - . portes, portails: en acier laqué, plein ou baraudage vertical, de forme simple, sans saillie
- les murs seront limités exclusivement aux emplacements de coffrets

Toitures

Les éléments techniques de toiture (climatisation, machinerie...) doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment et ne pas générer d'excroissance préjudiciable à la volumétrie générale des toitures.

Toute publication ou affichage sur le terrain sont interdits à l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle.

L'indication de la raison sociale ne devra pas dépasser la hauteur de la toiture correspondante (+20cm) du bâtiment considéré. Elle ne devra pas dépasser le cinquième de la hauteur du bâtiment et 1 m de hauteur. Le fond du panneau sera d'une teinte identique au bâtiment.

Article Uc 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement par emploi.
- b) pour le fonctionnement de l'établissement, surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- c) pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé une place par logement inférieur à 60 m², deux places par logement de 60 m² ou plus.

Article Uc 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement supérieur à 60 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les terrains seront plantés en réservant 20% de la superficie du terrain à des espaces verts dont 15 % d'un seul tenant.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, non équipée, est destinée à l'urbanisation future.

- les zones urbanisables : AU

Ce sont des zones à caractère naturel, et destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Ces zones sont divisées en secteurs :

AU a : secteur d'urbanisation réservé principalement à la réalisation de logements dans le cadre d'opérations d'ensemble, et secondairement des équipements publics ou d'intérêt public, des activités commerciales et/ou tertiaires.

AU c : secteurs de loisirs qui peut être construit sous réserve de sa desserte par le réseau d'eaux usées de la commune.

AU d : secteurs d'urbanisation future qui ne seront ouverts à l'urbanisation que par modification ou révision du plan local d'urbanisme, que lorsque la capacité de la station d'épuration aura été augmentée.

AU e : secteur d'urbanisation réservé à des équipements publics/collèges etc...

AUf : secteur d'urbanisation réservé aux locaux commerciaux liés à l'agriculture.

AUz: secteur d'urbanisation qui ne seront ouverts à l'urbanisation que par création de Z.A.C. aux règles spécifiques.

CHAPITRE I

ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, insuffisamment équipée, est destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- le secteur AUa1 dont l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à court ou moyen terme. Il comprend un sous-secteur AUa1h, en bordure de la RN109, permettant une plus forte densité des constructions
- le secteur AUa2 dont l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à plus long terme.

NOTA :

La zone AUa fait l'objet d'orientations d'aménagement (cf. pièce II2a)

Article AUa 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

Article AUa 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous conditions

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Toute occupation ou utilisation des sols doit s'inscrire dans un ou plusieurs projets d'ensemble et conformément aux orientations d'aménagement de ce secteur.

Dans toute opération d'ensemble, au moins 30% des logements doivent être à caractère social (locatif social).

Article AUa 3 - Accès et voirie

§ I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ II - Voirie

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

Les impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

§ I – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

§ II - Assainissement

- Assainissement des eaux résiduaires urbaines

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

- Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

- Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

- Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

- Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et / ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions sur l'assainissement des eaux usées ci-dessus, les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

§ IV - Ordures ménagères

Un emplacement à containers pour ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines ou au domaine public.

Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et également pour les équipements techniques d'infrastructure.

Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et également pour les équipements techniques d'infrastructure.

Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

Non réglementé dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa 10 - Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée.
- l'autre limite la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue

Définition de la Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur absolue

La hauteur maximale est fixée à 13 mètres. Dans le sous-secteur AUa1h, cette hauteur est portée à 15 mètres.

La hauteur maximale pour les équipements publics ou sportifs spécifiques est fixée à 20 mètres.

Article AUa 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Pour atteindre ces objectifs dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent soit utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, soit proposer des solutions originales d'architectures contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet dans le cadre légal du volet paysager du permis de construire.

Sans cette analyse approfondie, et afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les toitures :

Les toitures devront être en harmonie avec le projet architectural d'ensemble.

Les matériaux de construction des souches de cheminées devront être en adéquation avec le projet architectural et les façades.

Les toitures terrasses pourront être admises sur la totalité de la toiture. Leur traitement devra être en harmonie avec la construction.

Les façades :

Leur traitement devra être en harmonie avec le projet architectural d'ensemble.

Les clôtures :

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture est soumise à autorisation.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Elles doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants et répondre aux conditions suivantes :

Clôtures édifiées en bordure de voies

Les clôtures pourront être constituées soit d' un mur surmonté éventuellement d'une grille ou d'un grillage doublée ou non d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne, soit d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne doublée éventuellement d'un grillage.

Clôtures édifiées en limite séparative entre voisins

Les clôtures pourront être constituées soit d'un mur surmonté éventuellement d'une grille ou d'un grillage doublée ou non d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne, soit d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne doublée éventuellement d'un grillage.

Les matériaux proscrits :

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l' emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

Les lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique ; les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

L'insertion dans le paysage :

Les demandes d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques et/ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords.

Article AUa 12 - Stationnement

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher et deux places à partir de 60 m² de surface de plancher.

Pour les logements sociaux , il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble avec un minimum de deux emplacements.
- Pour les commerces courants :
 - Pour l'ensemble de la zone, sauf le sous-secteur AUa1h :*
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement avec un minimum de deux emplacements
 - Pour le sous-secteur AUa1h :*
Une surface affectée au stationnement nécessaire aux besoins de l'établissement.
- Pour les établissements à caractère hospitalier et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits.
- Pour les logements sociaux : une place de stationnement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Article AUa 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, sauf les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre de type méditerranéen par 100 m² de terrain.

CHAPITRE II

ZONE AUc

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, non équipée, est destinée à l'urbanisation touristique future ayant vocation pour recevoir des équipements liés au tourisme tels que motels, hôtels, clubs, villages de vacances, terrains de camping, de caravanes, et de sports.

Article AUc 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment, les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricoles, de stationnement des véhicules, d'installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations, les lotissements, les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement de la zone et les carrières.

Article AUc 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises

§ I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- . l'extension mesurée des bâtiments existants, il ne sera admis qu'une seule extension mesurée de ces bâtiments existants.
- . les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- . les constructions à usage hôtelier et d'équipements collectifs, les terrains à caravanes, les villages de vacances, les terrains de camping, sous réserve des conditions fixées au § II ci-après.
- . les installations classées, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat et de services, qui sont directement liées au fonctionnement de la zone, sous réserve des conditions fixées au § II ci-après,
- . les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au § II ci-après,

§ II - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage hôtelier et d'équipements collectifs, les installations classées, les terrains de caravanes, les terrains de camping ici et là terrains de découverte et d'activité de nature et toute installation publique liée au tourisme ne sont admis que sur un terrain dont la superficie minimale est fixée à : 3000 m² et si l'opération s'intègre de manière satisfaisante dans un aménagement cohérent de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - . que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
 - . qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises
- . que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant
- Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Article AUc 3 - Accès et voirie

§ I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes nationales et chemins départementaux désignées sur le plan.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (R.N. et C.D.)

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

§ II - Voirie

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc...,

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article AUc 4 - Desserte par les réseaux

§ I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

§ II - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, sauf dans le secteur AUC₁ où l'assainissement autonome est autorisé conformément au Zonage d'assainissement (cf. pièce IV, plan n°3, carte de zonage).

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (conforme à une étude hydraulique et géotechnique). Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Article AUc 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article AUc 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Article AUc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère

Article AUc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

Article AUc 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article AUc 10 - Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée.
- l'autre limite la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue

Définition de la Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur absolue

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres, soit un rez de chaussée et un étage.

Article AUc 11 - Aspect extérieur

Protection des paysages : les arbres existants par leur caractère paysager devront être conservés dans la mesure du possible

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les toitures terrasse incorporées aux toitures en tuiles : celles-ci sont autorisées sous réserve qu'elles soit incorporé au corps de toiture sans suppression des rives, des génoises, égouts existants ou à créer. Elles sont limitées à 30 % de la surface d'emprise des toitures.

Clôture sur domaine public :

Celles-ci seront limitées à 1.80 m de hauteur. Elles seront enduites en harmonie avec les façades principales de l'opération s'il s'agit de murs.

Article AUc 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Une place de stationnement handicapé sera prévue pour tout parking supérieur à 10 places.

Article AUc 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans les opérations réalisées 30% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres dont 20% d'un seul tenant.

CHAPITRE III

Zone AUd

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, non équipée, est destinée à l'urbanisation future à long terme. Pour permettre après réalisation des équipements publics une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Article AUd 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment les constructions, les lotissements, les ouvertures de carrières, les terrains de camping et de caravanes etc...

Les piscines découvertes sont interdites, sauf à proximité d'un bâtiment d'habitation existant autorisé par Permis de Construire.

Article AUd 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises

Ne sont admises que les Occupations et Utilisations du sol ci-après sous condition :

- 1-. Une seule extension mesurée des bâtiments existants à l'exclusion des mazets, dans la limite, pour les maisons d'habitation, de 40 % de la surface et 50 m² de surface de plancher au plus et sous réserve que la desserte publique en eau potable soit assurée (sauf impossibilité majeure).
- 2- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- 3- Les créations d'abris de jardins dans la limite de 12 m² sous réserve du caractère précaire de la construction sans fondation, sans fenêtre, démontable, appentis

Article AUd 3 - Accès et voirie

§ I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes nationales et chemins départementaux désignés sur le plan.

§ II - Voirie

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc ...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le long des routes départementales toute création d'accès sera soumise à autorisation de l'autorité départementale (conf-règlement voirie départementale chapitre VI-article 28.29.30)

Article AUd 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

Article AUd 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article 1 AUd 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions de constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

75 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (N 109)

15 m de part et d'autre de l'axe des chemins départementaux.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 m de l'alignement.

Article AUd 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions de constructions doivent s'implanter à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Les constructions nouvelles respecteront un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A750 et de 75 m par rapport à l'axe de la N109 et du RD 908.

Article AUd 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article AUd 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article AUd 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article AUd 11 - Aspect extérieur

Les extensions des constructions existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Protection des paysages : les arbres existants par leur caractère paysager devront être conservés dans la mesure du possible

Clôture sur domaine public :

Celles-ci seront limitées à 1.80 m de hauteur. Elles seront enduites en harmonie avec les façades principales de l'opération s'il s'agit de murs.

Article AUd 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article AUd 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

CHAPITRE IV

LA ZONE AUe

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée principalement à des équipements publics et scolaires.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUe 1 - Occupations ou Utilisations du sol interdites

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant
- . les campings
- . les terrains de stationnement des caravanes les parcs résidentiels de loisirs
- . Les divers modes d'occupations des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant.
- . Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article AUe 2 - Occupations ou Utilisations du sol admises

§ I - Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- . Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités, bâtiments scolaires, collège, non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- . Les lotissements

§II - Occupations ou Utilisations du sol admises sous conditions :

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosions).
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que leur volume ou les aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- . Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUe 3 - Accès et voirie

§ I - Accès

- . Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- . Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile. Brancardage. Stationnement.
- . Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- . Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- . Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (R.N. et C.D.)

Cas des lotissements et des groupes d'habitations

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilités l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

Cas des constructions isolées

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

§ II - Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 25 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article AUe 4 - Desserte par les réseaux

§ I – Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

§ II – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales, existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (bassin de régulation etc..). Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code Civil.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

. Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

. Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrains.

Article AUe 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- Pour les constructions d'équipements scolaires (bâtiments, locaux, annexes...).

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux cotés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Article AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1^{er} Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- a) lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m.
Dans ce cas, les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.
- b) lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.
- c) lorsque le projet de construction concerne des équipements scolaires (bâtiments, locaux, annexes...)

2^{er} Au-delà de cette profondeur de 15 m les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées si une de ces conditions est remplie :

- . si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 m.
- . si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état.
- . si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- . si le projet de construction concerne des équipements scolaires (bâtiments, locaux, annexes...).

Article AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L = H/2$

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4,00 m de hauteur totale, ni aux constructions d'équipements scolaires (bâtiments, locaux, annexes...).

Article AUe 9 - Emprise du sol

Sans objet

Article AUe 10 - Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est de 12 m

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à 1 l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la vue la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article AUe 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions à usage d'habitation, de bureau ou recevant du public, et situées dans les bandes de bruit déterminées sur le plan de zonage, devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif aux exigences en matière d'isolation acoustique.

Article AUe 12 - Stationnement

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Une place de stationnement handicapé sera prévue pour tout parking supérieur à 10 places.

Il est exigé :

Une réservation minimale :

-pour le personnel : 1 place pour 2 emplois,

-pour le fonctionnement de l'établissement : il doit être aménagé les surfaces nécessaires au stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, et aux visiteurs, ainsi qu'au stationnement et aux manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- . au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher.
- . au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² ou plus de surface de plancher.

-Pour les établissements scolaires :

- une place de stationnement par classe pour le 1er degré
- deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré
- 2 places par logements.
- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposée dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Article AUe 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction de plus de 500 m², ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisés sur un terrain de plus de 3 000 m², 20 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces planté et aménagé.

CHAPITRE V

LA ZONE AUf

CARACTERE DE LA ZONE

Secteur AUf réservé aux constructions de locaux commerciaux liés à l'agriculture (lieu-dit « Mas de quatre »)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUf - Occupations ou Utilisations du sol interdites

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant
- . les campings
- . les terrains de stationnement des caravanes les parcs résidentiels de loisirs
- . Les divers modes d'occupations des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant.
- . Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article AUf 2 - Occupations ou Utilisations du sol admises

Zone AUf (commerce) (mas de quatre) sont admises les constructions à usage commercial lié exclusivement à l'agriculture et/ou à l'implantation d'une jardinerie permettant la vente de produits dérivés tels que :

-poteries, matériel d'arrosage, animalerie, mobilier de jardin...

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUf 3 - Accès et voirie

§ I - Accès

- . Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- . Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile. Brancardage. Stationnement.
- . Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- . Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- . Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (R.N. et C.D.)

Cas des lotissements et des groupes d'habitations

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilités l'accord de la Commission des Sites sur les abattements indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

Cas des constructions isolées

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

§ II - Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 25 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article AUf 4 - Desserte par les réseaux

§ I – Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

§ II – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales, existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (bassin de régulation etc.). Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code Civil.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

. Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

. Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrains.

Article AUf 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article AUf 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le recul est de 75 m le long de la N109 (amendement Dupont).

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux cotés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Article AUf 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération,
- lorsque la construction ne dépasse pas 4.00 m de hauteur total sur une longueur totale de 10 m le long de la limite séparative et sur une largeur de 3 m.
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Les constructions nouvelles respecteront un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A750 et de 75 m par rapport à l'axe de la N109 et du RD 908.

Article AUf 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L = H/2$

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4,00 m de hauteur totale.

Article AUf 9 - Emprise du sol

Sans objet

Article AUf 10 - Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est de 8 m

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à 1 l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la vue la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article AUf 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions à usage d'habitation, de bureau ou recevant du public, et situées dans les bandes de bruit déterminées sur le plan de zonage, devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif aux exigences en matière d'isolation acoustique.

Article AUf 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement par emploi.
- b) pour le fonctionnement de l'établissement, surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- c) pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé une place par logement inférieur à 60 m², deux places par logement de 60 m² ou plus.

Article AUf 13 - Espaces libres et plantations

Règles spécifiques en secteur AUf :

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement supérieur à 60 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les terrains seront plantés en réservant 20% de la superficie du terrain à des espaces verts dont 15 % d'un seul tenant.

CHAPITRE VI

ZONE Auz

Secteurs d'urbanisation qui ne seront ouverts à l'urbanisation que par la création de Z.A.C qui feront également l'objet de prescriptions particulières.

Article AUz 1 - Occupations et Utilisations du Sols interdites

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent.
- . les campings
- . les terrains de stationnement des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs
- . Les divers modes d'occupations des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant.
- . Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article AUz 2 - Occupations et utilisations du sol admises

§ I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les opérations de toute nature devront s'intégrer dans un schéma d'ensemble d'aménagement sous forme de Z.A.C. et prévoir au moins 30% de logements à caractère social.
- Pour le secteur AUZ1, la ZAC Nord, la Surface de plancher maximale est fixée à 38 000 m².
- Pour le secteur AUZ2, la ZAC Secteur La Carrierrasse, quartier du Puech, la Surface de plancher maximale est fixée à 25000 m².
- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.

§ II - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone

Article AUz 3 - Accès et voirie

§ I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682. du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes nationales et routes départementales désignées sur les plans.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (R.N. et R.D.)

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitation peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

§ II - Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article AUz 4 - Desserte par les réseaux

§ I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

§ II - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement

Les constructions existantes raccordées à un assainissement autonome devront obligatoirement se raccorder au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article AUz 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article AUz 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques prévues

L'implantation des constructions en limite des emprises publiques est autorisée.

En l'absence d'une étude dérogoratoire répondant aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles respecteront un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A750 et de 75 m par rapport à l'axe de la N109 et du RD908.

Article AUz 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, groupe d'habitations...) à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération où les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite du terrain sur lequel est réalisé l'opération d'ensemble dans les cas suivants :

- lorsque la construction ne dépasse pas 4.00 m de hauteur totale sur une longueur totale de 5 m le long de la limite séparative et sur une largeur de 3 m
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsqu'il y a accord entre propriétaires voisins ou qu'il s'agit d'une même unité foncière.

Article AUz 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus élevée sans être inférieur à 4 mètres ($L = H/2 \geq 4$ mètres).

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de murs aveugles ou de l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4,00 m de hauteur totale.

Article AUz 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article AUz 10 - Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres, soit un rez de chaussée et trois étages et combles, - 10% de la construction peut-être à une hauteur de 18 m.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1,5 fois la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article AUz 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les clôtures n'excèdent pas 1,80 m de hauteur. Dans le cas de clôtures végétalisées (haie ou grillage + haie), cette hauteur est portée à 2,20 m, sauf dans le secteur AUz2 pour les clôtures donnant sur la voie publique.

Protection des paysages : les arbres existants par leur caractère paysager devront être conservés dans la mesure du possible

Article AUz 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place par logement de moins de 60 m² et deux places de stationnement par logement de 60 m² ou plus.

2. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Article AUz 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Pour le secteur AUZ1 :

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 2 000 m², 20 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres, planté et aménagé dont 20 % d'un seul tenant. Cette règle ne s'applique pas pour les opérations de construction ou d'aménagement d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour le secteur AUZ2 :

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 2 000 m², 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en un espace libre d'un seul tenant.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Préambule relatif à l'évolution des constructions existantes

Dans toutes les zones naturelles, sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruit par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.

Les agrandissements d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, l'exploitation des ressources du sous-sol ou de la forêt.

Il s'agit d'une zone agricole « A » à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique. Elle couvre la zone A.O.C. de la commune, et les terres agricoles non AOC.

Le long des grandes infrastructures, cette zone est concernée par l'amendement Dupont (article L 111.1.4).

Elle comprend :

- . des secteurs « A b » réservé aux constructions de logements liés à l'exploitation agricole (lieu dit Cambous)
- . un secteur incluant la zone inondable rouge de la Lergue et la zone rouge inondable de l'Hérault ; cependant, ces terrains étant agricoles, ils ont été classés en zone « A », avec une trame spécifique zone inondable.
- . un secteur Az, où des prescriptions de protection du captage de l'Hérault ont été définies.
- . un secteur Aw pour les ouvertures de carrière, avec un sous secteur Awc lié au convoyeur aérien
- . Certains terrains sont situés dans les périmètres de captages d'eau potables. Ceux-ci sont représentés par une trame sur le plan de zonage, avec le nom d'un captage. Les prescriptions inhérentes à ces périmètres doivent être respectées.

Article A 1 - Occupations et Utilisations du sol interdites

. Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent.

. Les divers modes d'occupations des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol admises

Ne sont admises *sous condition* que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- . les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation.
- . les installations et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole.
- . le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, les gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation.
- . les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole.
- . les stations services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants.
- . les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères prévues par le Schéma Départemental.
- . les ouvertures de carrières, dans le secteur Aw, ainsi que les ouvrages liés à la réalisation d'un convoyeur aérien dans le sous-secteur Awc dès lors qu'ils ne constituent pas un obstacle au libre écoulement des eaux.
- . les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif aux conditions que leurs implantations dans la zone soient justifiées par des impératifs techniques de fonctionnement du service, de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler.

.Spécificité :

zone Ab (habitation) (Cambous) sont admises les constructions à usage d'habitation liée à l'exploitation agricole et sous réserve de Justification de la qualité d'exploitant.

zone Az (protection) sont admises les constructions nécessaires à l'exploitation des ressources en eau potable (équipement, public)

Article A 3 - Accès et voiries

§ 1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes nationales et chemins départementaux désignés sur les plans.

§ II - Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou extension, à usage d'habitation, doit être alimentée en eau potable par branchement sur réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes, en cas d'impossibilité majeure par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soit assurées et que la ressource soit pérenne et suffisante.

Assainissement

a) Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées sur des dispositifs de traitement, fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

b) L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

c) Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

d) Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

e) Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (conforme à une étude hydraulique et géotechnique). Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies

L'extension des constructions à usage d'habitation doivent être se faire au-delà des marges de reculement suivantes :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation, RN 109
- 15 mètres de, part et d'autre de l'axe des autres chemins départementaux.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 m des voies publiques.

Non réglementé dans le sous-secteur Awc.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Les constructions nouvelles respecteront un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A750 et de 75 m par rapport à l'axe de la N109 et du RD 908.

Non réglementé dans le sous-secteur Awc.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Non réglementé dans le sous-secteur Awc.

Article A 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 m; elle est mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le sous-secteur Awc, la hauteur est limitée à 13 mètres.

Article A 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les toitures terrasse incorporées aux toitures en tuiles : celles-ci sont autorisées sous réserve qu'elles soit incorporé au corps de toiture sans suppression des rives, des génoises, égouts existants ou à créer. Elles sont limitées à 30 % de la surface d'emprise des toitures.

Non réglementé dans le sous-secteur Awc.

Clôture sur domaine public :

Celles-ci seront limitées à 1.80 m de hauteur. Elles seront enduites en harmonie avec les façades principales

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Règles spécifiques en secteur.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement par emploi.
- b) pour le fonctionnement de l'établissement, surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- c) pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé une place par logement inférieur à 60 m², deux places par logement de 60 m² ou plus.

Article A 13 - Espaces boisés classés - Espaces libres et plantations

Protection des paysages : les arbres existants par leur caractère paysager devront être conservés dans la mesure du possible

Dans les secteurs dotés d'espaces boisés à conserver ou à créer, les dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison :

- . de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages (ripisylve de l'Hérault, ripisylve de la Lergue et ruisseaux),
- . des risques naturels et des nuisances (zone inondable de la Lergue et de l'Hérault, ripisylve du Lagamas).

Cette zone est en partie soumise partiellement aux prescriptions de la zone inondable rouge.

Le long des grandes infrastructures, cette zone est concernée par l'amendement Dupont (article L 111.1.4).

Elle comprend : une zone spécifique Np où sont autorisés les équipements publics (secteur du pont de Gignac, Jandos, Carrabottes,)

Article N 1 - Occupations et Utilisations du sol interdites

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent.
- . les campings
- . les terrains de stationnement des caravanes les parcs résidentiels de loisirs
- . Les divers modes d'occupations des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant.
- . Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- . les équipements d'infrastructure d'intérêt général compatibles avec les prescriptions des arrêtés délimitant les périmètres de protection des captages d'eau potable figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après : -

- . Une seule extension mesurée des bâtiments existants à l'exclusion des mazets, dans la limite, pour les maisons d'habitation, de 40 % de la surface et 50 m² de surface de plancher au plus.
- . Les constructions publiques à usage technique lié aux loisirs.
- . Règle spécifique à la zone Np : les constructions publiques à usage technique lié aux loisirs et déchetterie

Article N 3 - Accès et voiries

§ 1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§ II - Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...(largeur minimale de la voie : 4 mètres).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N 4 - Desserte par les réseaux (mais uniquement pour extension de bâtiment existant)

§ I – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales, existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (conforme à une étude hydraulique et géotechnique). Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

§ II - Electricité - Téléphone - Télédistribution

. Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul sur la N109 (amendement Dupont) est de 75 m de l'axe.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles respecteront un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A750 et de 75 m par rapport à l'axe de la N109 et du RD 908.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Article N 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article N 10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

Article N 11 - Aspect extérieur

Les murets en pierres sèches et les ruines en pierres doivent être préservées.

Protection des paysages : les arbres existants par leur caractère paysager devront être conservés dans la mesure du possible

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec l'environnement.

Clôture sur domaine public :

Celles-ci seront limitées à 1.80 m de hauteur. Elles seront enduites en harmonie avec les façades principales.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Espaces boisés classés - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés sont classés au titre des articles L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les ripisylves le long de l'Hérault, du Lagamas et de la Lergue et des ruisseaux doivent être conservées.